

Legge n. 3 del 27/01/2012
**“Disposizioni in materia di usura e di estorsione, nonché di
composizione della crisi di Sovraindebitamento”**

Proprietario

Signor



PERIZIA DI STIMA

Beni in Comune di Caldogno (VI) Fg. 9 particella 162 sub. 10 e sub. 22
Appartamento al piano terzo in edificio plurifamiliare completo di autorimessa

CAPITOLI:

- 1: **Identificazione catastale dei beni oggetto di perizia**
- 2: **Confini, descrizione dei beni;**
- 3: **Risultati verifiche urbanistiche/conformità**
- 4: **Risultati verifiche catastali/conformità**
- 5: **Stato di possesso ed occupazione**
- 6: **Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli**
- 7: **Atti di Provenienza**
- 8: **Valutazione e Stima dei Beni.**

Cassola, li 30/03/2018


Il perito
Geom. Giacomo Mercadante

Il sottoscritto Geom. Giacomo Mercadante, domiciliato in Comune di Cassola in Via S. Gaetano n.6 e con Studio in Comune di Cassola in Via Piave, 11, veniva incaricato dal _____ in qualità di proprietario (attraverso la Dott.ssa Federica Cascella, quest'ultima nella sua qualità di gestore dell'Organismo di Composizione della Crisi, riferimento Legge n. 3 del 27/01/2012) di redigere una Perizia di Stima relativa a beni immobili situati in Comune di Caldogno (VI).

Le operazioni peritali iniziarono il giorno 19 Marzo 2018 attraverso opportuno sopralluogo a cui partecipò, oltre al sottoscritto, il Signor _____

Nell'occasione:

- vennero verificate le caratteristiche dei beni oggetto di perizia;
- venne eseguito un rilievo fotografico dei luoghi;
- vennero fornite dal proprietario tutte le informazioni a lui note.

Il sottoscritto ha, quindi, proseguito con l'attività peritale attraverso ulteriori autonomi controlli, al fine di:

- ottenere utili informazioni per la definizione della proprietà;
- verificare la presenza, o meno, di eventuali Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità, o meno, dei beni oggetto di procedura sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale;

autonomi controlli avvenuti, in particolare, attraverso :

- accessi telematici (tramite programma specifico Geoweb) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare ed ottenere copia di opportune Note di Trascrizioni/Iscrizioni;

- accessi telematici presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, al fine di ottenere copie aggiornate di visure, estratto wegis, planimetrie, elenco subalterni;

- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caldogno, recuperando opportuna documentazione autorizzativa presente nei loro archivi.

Considerato quanto sopra, di seguito, si procede con la Relazione, ed in particolare:

CAPITOLO PRIMO: Identificazione catastale dei beni oggetto di perizia

i beni considerati nella presente perizia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - Servizi Catastali risultano individuati (Vedi All.1) presso il CATASTO FABBRICATI con:
Comune di CALDOGNO

Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale mq	Rendita €	Via	Piano
9	162	10	A/2	5	5 Vani	84	516,46	Roma	3
9	162	22	C/6	2	14 mq	16	26,03	Roma	S1

il tutto intestato al Signor:

Per l'esatta individuazione del fabbricato, di cui fanno parte le U.I. oggetto di procedura, interessato dalla presente relazione

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE AD ORTOFOTO



CAPITOLO SECONDO: Confini, descrizione dei beni

considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizi Catastali e le informazioni ottenute dal proprietario

l'U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 10 "Appartamento al Piano Terzo":

- confina a nord ed ad est con muro perimetrale, a sud con l'U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 11, a ovest con il vano scala comune e con l'U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 9;

l'U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 22 "Autorimessa al Piano Seminterrato":

- confina a nord con corridoio comune, ad est con l'U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 21 e con corte comune, a sud con corte comune, ad ovest con l'U.I. Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 23.

L'oggetto della presente relazione è un abitazione, completa di una autorimessa, il tutto posto all'interno del complesso denominato "CONDOMINIO BARCOROMA" situato, quest'ultimo, nel Comune di Caldogno.

L'appartamento si trova al piano terzo, mentre l'autorimessa è collocata nel piano seminterrato.

La zona in cui si trova il complesso, semicentrale, principalmente a destinazione residenziale, risulta dotata, all'interno di un perimetro di raggio limitato, di diversi servizi quali, in particolare, ristoranti, bar, banche, scuole materne, elementari e medie, ufficio postale, Chiesa, Farmacia, centro sportivo, supermercato, biblioteca comunale, fermate della rete autobus cittadina, etc. Per quanto riguarda le scuole secondarie il Comune di riferimento è Vicenza.

Si precisa, inoltre, la presenza a poche centinaia di metri dal complesso immobiliare in cui risultano inserite le U.I. oggetto di perizia della Villa Veneta Caldogno, Pagello, Nordera, attribuita al Palladio.

Nell'intero complesso Immobiliare, posto sull'incrocio tra Via Roma e Via Barco, identificato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Catasto Terreni con Comune di Caldogno Fig. 9 mapp. 162, realizzato su una superficie (dato catastale, vedi All. 2) di, circa, mq. 1.404,00, che si sviluppa su quattro piani, risultano complessivamente presenti, sulla base della documentazione catastale (Vedi All. 3), n.24 Unità Immobiliari di cui, in particolare, n. 12 a destinazione residenziale e n. 12 Autorimesse.

L'intero complesso ha struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio; copertura a falde con cornici in calcestruzzo; lattonerie (grondaie, pluviali, etc.) in lamiera; superfici esterne intonacate e integgiate; persiane esterne a protezione delle forometrie dei piani 1-2-3 in genere in PVC con apertura manuale; grate in ferro a protezione delle forometrie (finestre) del piano seminterrato;



superfici esterne, libere da edifici, utilizzate in parte come percorsi pedonali (in genere permettono l'accesso ai due vani scala, percorsi pavimentati con singoli elementi in porfido di forma incerta), in parte come percorsi carrai (per l'accesso alle singole autorimesse e per la sosta all'esterno dell'edificio in area protetta, in genere lato ovest e sud, parzialmente angolo nord est del lotto, pavimentati con asfalto), in parte come aree a verde (in genere sul lato nord, parzialmente lungo il lato est del lotto); il lotto risulta completamente recintato (con muretti in calcestruzzo con soprastante ringhiera in ferro); al complesso immobiliare si accede sia da est, da Via Barco, attraverso un cancello pedonale in ferro con apertura elettrificata (Civ. 4) ed un cancello carraio in ferro con apertura a scorrere, motorizzato (Civ. 2), sia da Via Roma attraverso un cancello pedonale in ferro con, anch'esso, apertura elettrificata (Civ. 158) ed un cancello carraio in ferro con apertura a due ante, motorizzato (Civ. 156).



Alle U.I. oggetto di perizia si accede dalla pubblica Via Roma attraverso i civici 156 e 158.



Dall'esterno ai due già citati vani scala l'accesso avviene attraverso portoncini in materiale misto alluminio/vetro, con apertura a chiave/elettrificata;



Il vano scala corrispondente al Civico 158 di Via Roma, che permette l'accesso, complessivamente, a n. 6 unità a destinazione residenziale, ha superfici verticali/orizzontali/inclinate intonacate/tinteggiate; rivestimento rampe scale/pianerottoli, in genere, in marmo locale; ringhiere di protezione in ferro complete di corrimano in

legno; finestre in alluminio; alcuni percorsi, presenti al piano seminterrato, risultano pavimentati con materiale ceramico. Nel vano scala risulta presente l'impianto luce completo di lampade d'emergenza



Accesso pedonale al Sub. 22 "Autorimessa" dal Disimpegno Comune al Piano Seminterrato



Le condizioni manutentive, delle parti comuni interne/esterne dell'intero complesso, considerata l'epoca di realizzazione dello stesso (Agibilità 1980) risultano complessivamente medie.

U.I. identificata con Comune di Caldogeno Fig. 9 mapp. 162 sub. 10 (APPARTAMENTO) per questa Unità Immobiliare, che :

- si sviluppa al piano terzo;
- presenta come distribuzione interna (vedi All. 4) un soggiorno, un ripostiglio, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere il tutto con altezza di circa mt. 2,70;

- ha superficie netta di circa mq. 67,00;

- ha superficie lorda di circa mq. 77,60;

- ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti nord ed est;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

Completano le dotazioni esclusive n. 1 balcone collocato sulla facciata nord, n. 2 modesti balconi sulla facciata est, il tutto con una superficie, complessiva, di, circa, mq. 12,40 per i quali, al fini della determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente pari a 0,33.

L'appartamento ha pareti interne, in genere, in laterizio; superfici verticali ed orizzontali intonacate e tinteggiate; superfici pavimentazione dei locali in ceramica così come in ceramica è il rivestimento perimetrale del bagno ed in parte il perimetro del locale cucina; il bagno risulta dotato dei normali accessori quali water, bidet, lavabo, vasca; serramenti forometria esterna in legno dotati di vetrocamera; porte interne in legno tamburate; portoncino d'entrata in legno non di tipo blindato.

Soggiorno



Soggiorno



Ripostiglio



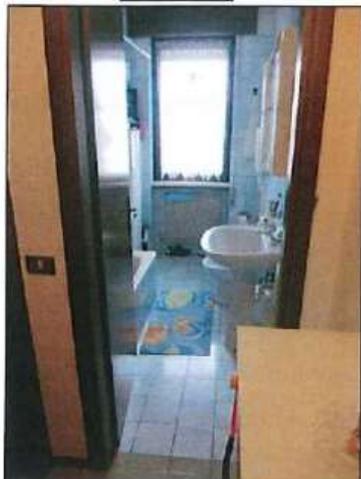
Cucina



Disimpegno



Bagno



Camera



Camera



I balconi, dotati di parapetto cieco con soprastante copertina in marmo, hanno la pavimentazione in ceramica.

Balcone lato Nord



Balcone lato Nord



Particolare Balconi lato Est



A completamento delle caratteristiche, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico (luci e FM), idrico, gas, fognatura pubblica, TV, telefonico, citofonico, riscaldamento con caldaia autonoma e elementi diffusori (radiatori) in acciaio di tipo lamellare.

Le condizioni manutentive dell'intera unità abitativa risultano, considerata l'epoca di realizzazione del complesso immobiliare (Agibilità 1980), complessivamente medie.

U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 22 (AUTORIMESSA)

per questa Unità Immobiliare (Vedi All. 4) che:

- si sviluppa al piano seminterrato;
- ha una altezza interna di circa mt. 2,35;
- ha superficie netta di circa mq. 14,50;
- ha superficie lorda di circa mq. 15,80;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 0,66.

L'U.I. ha superficie perimetrali intonacate e tinteggiate; pavimentazione in ceramica; portone carraio in lamiera con apertura manuale; serramento finestra in legno; porta pedonale di accesso al disimpegno comune in legno; risulta dotata dell'impianto elettrico (luci e FM) e dell'impianto idrico.



Le condizioni manutentive risultano medie.

La superficie commerciale dei beni oggetto di procedura (appartamento al piano terzo completo di autorimessa nel piano seminterrato) risulta pari a circa mq. 92,00.

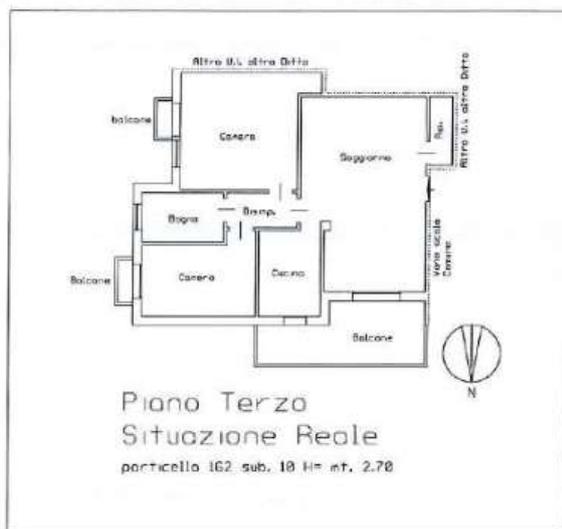
CAPITOLO TERZO: Risultati verifiche urbanistiche/conformità

sono stati trovati presso l'Archivio del Comune di Caldogno Edilizia Privata i seguenti provvedimenti:

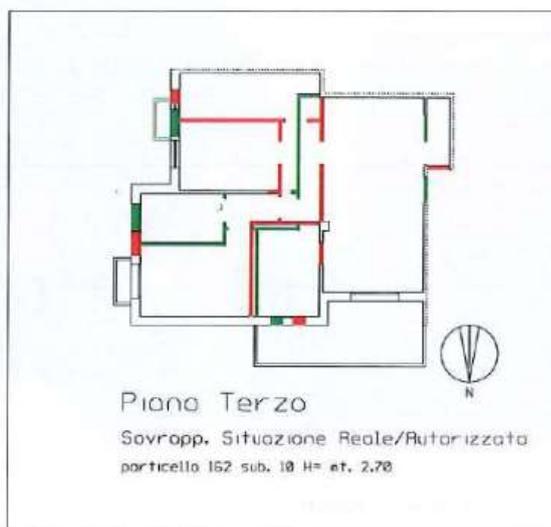
- Concessione n. 2487 del 30/03/1978 (Vedi All. 5);
- Autorizzazione Amministrazione Provinciale di Vicenza Prot. n. 2184 del 27/03/1980 (Vedi All. 6);
- Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 2487 del 27/09/1980 (Vedi All. 7).

U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 mapp. 162 sub. 10 (APPARTAMENTO)

Per questa U.I. a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi con quanto autorizzato



è stata predisposta apposita planimetria con indicazione grafica delle difformità riscontrate (in particolare per quanto riguarda la distribuzione interna, la posizione dell'accesso alla U.I. dal vano scala comune, la forometria esterna, il numero dei balconi)



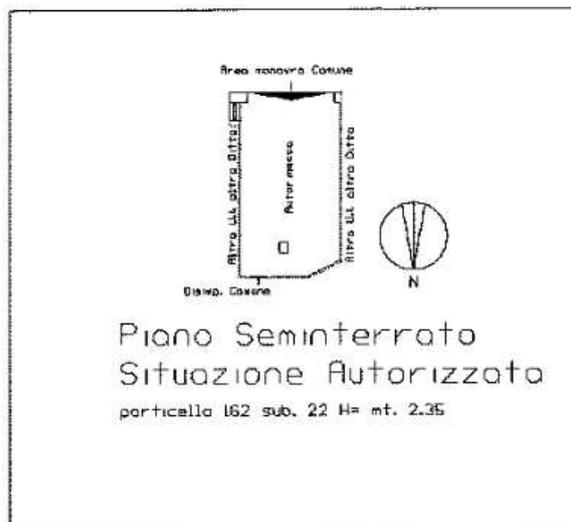
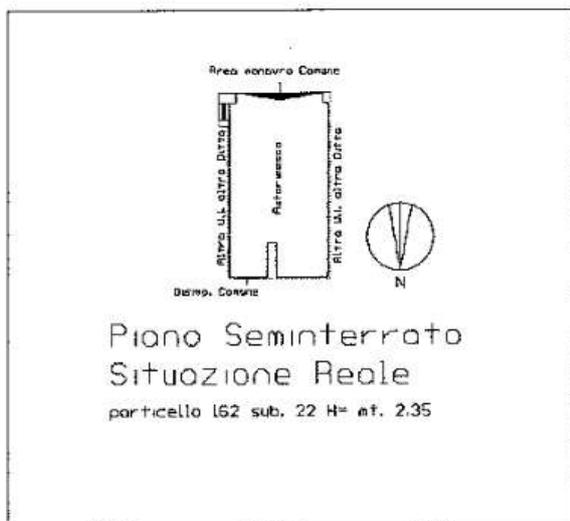
sulla quale sono state riportate:

- in verde le difformità tra la situazione reale e l'autorizzata;
- in rosso le difformità tra la situazione autorizzata e la reale.

Considerata la situazione sopra descritta l'U.I. identificata con Comune di Caldogno Fig. 9 particella 162 sub.10 risulta NON REGOLARE dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

U.I. identificata con Comune di Caldogno Fig. 9 mapp. 162 sub. 22 (AUTORIMESSA)

Per questa U.I. a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi con quanto autorizzato



è stata predisposta apposita planimetria con indicazione delle difformità riscontrate (in particolare per quanto riguarda alcune tamponature interne e il perimetro)



sulla quale sono state riportate:

- in verde le difformità tra la situazione reale e l'autorizzata;
- in rosso le difformità tra la situazione autorizzata e la reale.

Considerata la situazione sopra descritta l'U.I. identificata con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub.22 risulta NON REGOLARE dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Premesso che:

• per entrambe le U.I. una parte delle difformità riscontrate **interessano parti comuni all'intero complesso immobiliare**, si veda per:

- il sub. 10 la posizione diversa della porta di entrata alla U.I. che interessa il vano scala comune, la posizione e le dimensioni delle forometrie perimetrali esterne che interessano le facciate nord e est e la presenza di un balcone in più sulla facciata est;

- il sub. 22 la consistenza diversa dovuta al perimetro che interessa il disimpegno comune nel piano seminterrato;

- per l'U.I. sub. 22 l'attuale consistenza/perimetro diversa/so sembra interessare anche altra U.I. di proprietà esclusiva (in particolare l'Autorimessa confinante ad Ovest, sub. 23)

- dal confronto tra lo stato dei luoghi (vedi Foto Allegate alla presente relazione) e quanto autorizzato (Vedi All. 5) **risultano difformità** (vedasi in particolare forometria facciate e presenza di balconi) **che incidono su parti comuni dell'intero complesso immobiliare corrispondenti anche ad altre U.I. di altra proprietà non interessate dalla presente perizia;**

il sottoscritto esperto, anche a seguito delle informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caldogno, prevede ai fini di regolarizzare urbanisticamente la complessiva situazione riscontrata la predisposizione di una pratica edilizia utile per l'ottenimento di opportuno Permesso di Costruire in Sanatoria, questa controfirmata, considerata l'incidenza delle difformità su parti comuni all'intero complesso immobiliare, da tutti i condomini (o per loro dall'Amministratore Condominiale se opportunamente delegato).

Ora considerato quanto sopra e che nel complesso immobiliare è probabile la presenza di ulteriori difformità, relative ad altre U.I. non interessate dalla presente perizia, interessanti sia parti comuni sia parti esclusive (fatto questo verificabile solo a seguito di puntuale attività svolta da un tecnico, attività questa esclusa dall'attuale incarico), il sottoscritto ipotizza, ai fini di concretizzare quanto previsto nel comma precedente, un costo comprensivo di oneri tecnici, sanzioni, diritti di segreteria, bolli, etc., non inferiore a circa € 16.000,00.

Dell'importo di cui sopra a carico dei beni oggetto di perizia spetta una quota (stimata anche sulla base dei millesimi di proprietà imputati a quest'ultimi, che da informazioni ottenute dal proprietario corrispondono a 72,458/1000) pari a circa € 2.800,00 importo, questo, che, successivamente, verrà dedotto dal valore di mercato del bene (Vedi successiva risposta al quesito ottavo).

Si precisa, comunque, che i costi certi (complessivi e quota a carico delle U.I. oggetto di perizia) potranno essere definiti solo a seguito di:

- opportuna/i presentazione di documentazione/ accordi al/con il Comune di Caldogno;
- opportuni accordi con il resto dei condomini.

I beni oggetto di procedura risultano dotati di regolare abitabilità rilasciata dal Comune di Caldogno (Vedi All. 7).

CAPITOLO QUARTO: Risultati verifiche catastali/conformità

dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali (Vedi All. 8) non sono state riscontrate difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari, pertanto le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferite alla U.I. identificate con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 10 e sub. 22 sono da considerare conformi allo stato dei luoghi.

CAPITOLO QUINTO: Stato di possesso ed occupazione

sulla base della documentazione fornita dal proprietario presso i beni oggetto di perizia toponomasticamente situati in Comune di Caldogno in Via Roma, 158 Int. 5:

• risultano residenti dal giorno 05/12/2005 ad oggi (Vedi All. 9) il Signor _____ dal giorno 09/04/2013 ad oggi (Vedi All. 10) la Signora _____

• risulta iscritta la famiglia costituita dai Signori _____ (Vedi All. 11).

Sempre sulla base della documentazione fornita dal proprietario risulta (Vedi All. 12) che:

- lo stesso era sposato;
- in data 14/03/2002 è stata omologata la separazione con il coniuge;
- con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 697/05 Sent. in data 09/06/2005 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Si precisa che l'atto di compravendita con cui il Signor _____ ha acquisito la proprietà dei beni oggetto di perizia ha data 28/11/2005.

CAPITOLO SESTO: Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONI:

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a Vicenza in data 29/11/2017 ai n.ri 23688/16331 RG/RP, a favore di "BANCA SAN GIORGIO QUINTO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop." con sede a Fara Vicentino (VI), contro _____ a seguito di Verbale di Pignoramento Immobili, del 03 Novembre 2017, n. 9017, Tribunale di Vicenza, colpite le U.I. identificate con Comune di Caldogno Fg.9 particella 162 sub. 10 e sub. 22 (Vedi All. 13);

ISCRIZIONI:

A) ipoteca volontaria iscritta a Vicenza in data 22/12/2005 ai n.ri 32692/7747 di RG/RP, a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO di Fara Vic. – Soc. Coop" con sede a Fara Vicentino (VI), contro _____ Concessione a garanzia di Mutuo, a rogito Notaio Carraro Giulio di Schio in data 28/11/2005 Rep. n. 171146/11437, capitale € 150.000,00, ipoteca € 262.500,00, durata 25 anni, colpite le U.I. identificate con Comune di Caldogno Fg.9 particella 162 sub. 10 e sub. 22 (Vedi All. 14).

CAPITOLO SETTIMO : Atti di Provenienza

attualmente i beni oggetto della presente relazione risultano intestati al Signor:

e questo sulla base del seguente documento (Vedi All. 15):

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/11/2005 Rep. n. 171145 Trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai n.ri 32691/20531 RG/RP in data 22/12/2005, Registrato a Schio il 21/12/05 al n. 5008 serie IT, con oggetto le U.I. identificate con Comune di Caldogno Fg.9 particella 162 sub. 10 e sub. 22.

CAPITOLO OTTAVO: Valutazione e stima dei beni

per la definizione del valore di mercato dei beni oggetto di procedura è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni oggetto di procedura la destinazione attuale quella più redditizia, ("RESIDENZIALE" Appartamento al piano terzo completo di autorimessa al piano seminterrato in edificio plurifamiliare) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);

- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, plurifamiliare, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato" (Vedi All. 16 Punto 1);
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili" (Vedi All. 16 Campione di dati Immobiliari);
- indicato i rapporti mercantili (Vedi All. 16 Punto 1);
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili, Vedi All. 16 Punto 3);
- definito i "prezzi marginali" (Vedi All. 16 Punto 4);

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, All. 16 Punti 5-6-7) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura, con una superficie commerciale di, circa, mq. 92,00, risulta essere di circa :

€ 81.800,00 (diconsi Euro ottantunomilaottocento/00)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

€ 889,13/mq (diconsi Euro ottocentottantanove/13 a metro quadrato)

valori che, oltre a quanto sopra descritto, comprendono/considerano, in percentuale, l'incidenza dell'area coperta e scoperta su cui insiste il complesso di cui fanno parte le U.I. oggetto di perizia, eventuali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile, etc.

Quindi, ricapitolando considerato che:

- il valore di mercato complessivo dei beni oggetto di perizia risulta essere di € 81.800,00;
- i costi da sostenere per la regolarizzazione delle U.I. oggetto di relazione dal punto di vista urbanistico (Vedasi risposta al precedente quesito terzo) risultano pari a circa € 2.800,00;

eseguite le opportune detrazioni il complessivo finale valore di mercato delle U.I. identificate con Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 10 e sub. 22 sarà pari a (€ 81.800,00 - € 2.800,00)

€ 79.000,00= (diconsi Euro settantanovemila/00).

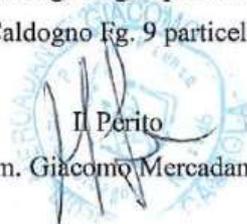
Ritenendo di avere espletato l'incarico affidato, ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassola, li 30/03/2018


Il Perito
Geom. Giacomo Mercadante

- Allegato 1 Visura Catasto Fabbricati Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 10 e sub. 22
- Allegato 2 Visura Catasto Terreni Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162
- Allegato 3 Elenco subalterni Complesso Immobiliare Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162
- Allegato 4 Grafico U.I. Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 10 e sub. 22 Situaz. Reale
- Allegato 5 Concessione edilizia Comune di Caldogno n. 2487 del 30/03/1978 completa di grafici
- Allegato 6 Autorizzaz. Ammin. Provinc. di Vicenza Prot. n. 2184 del 27/03/80 completa di grafici
- Allegato 7 Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 2487 del 27/09/1980
- Allegato 8 Planimetrie Catastali U.I. Comune di Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 10 e sub. 22
- Allegato 9 Dichiaraz. Sostitutiva dell'Atto di Notorietà Residenza Signor DAL MOLIN MARCO
- Allegato 10 Dichiaraz. Sostitutiva dell'Atto di Notorietà Residenza Signora DAL MOLIN NICOLE
- Allegato 11 Comunicazione di Stato di famiglia Iscrizione in Via Roma, 158 Int. 5 in Caldogno
- Allegato 12 Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio del Proprietario
- Allegato 13 Nota di Trascrizione n. 23688/16331 RG/RP del 29/11/2017
- Allegato 14 Nota di Iscrizione n. 32692/7747 RG/RP del 22/12/2005
- Allegato 15 Atto di Compravendita Rep. n. 171145 del 28/11/2005
- Allegato 16 Tabelle, dati informazioni, valutazione comparabili, atti di riferimento
- Allegato 17 Estratto Wegis Comune di Caldogno Fg. 9
- Allegato 18 Grafici situazione reale/autorizz./sovrapposiz. U.I. Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 10
- Allegato 19 Grafici situazione reale/autorizz./sovrapposiz. U.I. Caldogno Fg. 9 particella 162 sub. 22

Cassola, li 30/03/2018


Il Perito
Geom. Giacomo Mercadante